

Fachamt: Planung

Vorlage-Nr.: 2022-034

Datum: 15.02.2022

## **Beschlussvorlage Bauvorhaben**

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen  
Baugrundstück: Flst.Nr. 9910 der Gemarkung Eberbach

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	10.03.2022	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

1. Zu dem Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt.
2. Die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze sowie der Fahrradstellplätze ist nach Maßgabe der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nachzuweisen.

### **Klimarelevanz:**

Obliegt dem Antragsteller.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **2. Vorhaben**

Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Pkw-Stellplätzen. Darüber hinaus soll an der Südostseite des Gebäudes ein Balkon ausgeführt werden. Als Dachform ist ein 25° geneigtes Walmdach vorgesehen.

#### **3. Städtebauliche Wertung**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das bebaute Umfeld entlang der Schwanheimer Straße/Beckstraße/Dr.-Weiß-Straße weist hauptsächlich Wohnnutzungen sowie kleinere Gewerbetriebe und eine Gärtnerei auf.

Gemäß dem am 29.08.2011 genehmigten Flächennutzungsplan der vVG Eberbach-Schönbrunn ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Baugrundstück wäre somit einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Wohngebäude sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Das geplante Wohnhaus soll zwischen zwei bestehenden Wohnhäusern errichtet werden sowie im Umfang der Überbauung der umgebenden Bestandsgebäude weitestgehend entsprechen. Die beantragte Bebauung soll dem regionalplanerischen Ziel der Nachverdichtung im Bestand dienen.

**Art und Maß der baulichen Nutzung** entsprechen folglich der umliegenden Bebauung.

Das dortige Quartier weist eine offene **Bauweise** mit Einzel- und Doppelhäusern auf. Das geplante Einzelhaus entspricht den städtebaulichen Bestandsstrukturen und damit der Bauweise des Umfeldes.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

#### **4. Nachbarbeteiligung**

Die gemäß § 55 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) benachrichtigten Angrenzer haben bis zur Erstellung der Beschlussvorlage zu dem beantragten Vorhaben keine Einwände erhoben.

Michael Reinig  
Erster ehrenamtlicher  
Bürgermeister-Stellvertreter

#### **Anlage/n:**

1-5